“Vijftig jaar erfpacht: van ideaal tot financiële strop”
Reactie op artikel Duic 14-10-26

Vijftig jaar erfpacht: van ideaal tot financiële strop - Het laatste nieuws uit Utrecht

In DUIC (De Utrechtse Internet Courant) verscheen op 10 oktober 2026 een artikel over erfpacht met de focus op de gemeente Utrecht. Dit artikel geeft een overzicht van het ontstaan en de overwegingen bij het invoeren van erfpacht in het algemeen en specifiek het beleid van de gemeente Utrecht hierin. Volgens de Stichting Erfpachters Natuurmonumenten (SENM) en een bewonersbeweging van het dorp Haarzuilens (Commissie Nabuurschap Haarzuilens; CNH), moeten er op dit artikel nog wel een paar zaken worden aangevuld, genuanceerd en in het juiste perspectief worden gezien.

Ook erfpacht in Haarzuilens
Wat weinigen weten is dat ook in Haarzuilens sprake is van erfpacht. Sinds de annexatie van Vleuten-de Meern in 2001 is Haarzuilens onderdeel van de gemeente Utrecht. Anders dan in de rest van gemeente betreft het hier geen gemeentelijke erfpacht maar particuliere erfpacht die geldt voor ongeveer de helft van de woningen, tamelijk willekeurig verspreid over het dorp. Grondeigenaar is Natuurmonumenten die deze percelen als “bijvangst” heeft meegekregen toen zij in het jaar 2000 de landerijen rond het dorp van de baron van Zuylen van Nyevelt van de Haar kocht om hier met subsidie een natuur- en recreatiegebied van te maken voor de stad Utrecht. Ook deze erfpachters ervaren deels vergelijkbare bezwaren en problemen als gemeentelijke erfpachters.

Is erfpacht nog wel nuttig voor gemeenten?
Hoewel erfpacht al een eeuwenoude geschiedenis heeft, ligt de nadruk in het artikel van Luuk Beckers terecht op de “moderne” erfpacht die eind van de negentiende eeuw ontstond en sindsdien nooit onomstreden is geweest. Als belangrijke reden om (gemeentelijke) erfpacht in te voeren wordt gesteld dat dit als doel had om de waardestijging van de grond aan de gemeenschap ten goede te laten komen. Hierbij mag ook niet onvermeld blijven dat gemeenten in de negentiende eeuw weinig instrumenten hadden om stadsontwikkeling in goede banen te leiden en dat erfpacht hiervoor een goed middel leek. Inmiddels heeft een gemeente echter een heel palet aan mogelijkheden om de bestemming, gebruik en inrichting van grond en opstallen te reguleren. Successievelijk zijn er in loop van de twintigste eeuw steeds meer wetten en regels gekomen om de fysieke leefomgeving in te richten. Sinds 2024 zijn diverse losse wetten en regels gebundeld in de Omgevingswet die samen met bijvoorbeeld aanwijzing tot rijks- of gemeentelijk monument en aanwijzing als beschermd dorpsgezicht (zoals Haarzuilens) de overheid hiervoor alle noodzakelijke gereedschappen geeft. Voor dit doel is erfpacht dus niet nodig en ook niet nuttig omdat een groot deel van de percelen (zowel in Utrecht als in Haarzuilens) gewoon in eigendom is en de erfpachtregels hier niet gelden.

Profiteert de gemeenschap werkelijk van de waardestijging?
Maar ook bij de gedachte, hoe sympathiek ook, dat de waardestijging aan de gemeenschap toe moet komen kunnen de nodige kanttekeningen worden gezet. Als een erfpachtrecht voor eeuwig is afgekocht (zoals eind van de jaren tachtig mogelijk was in Utrecht) blijft de waarde in de grond zitten en heeft de gemeenschap daar dus niet veel aan. Een andere zaak is het wanneer de erfpachtcanon periodiek herzien wordt. De nieuwe canon wordt dan gebaseerd op de op dat moment actuele grondwaarde (over wat die is en hoe wordt bepaald, verderop meer) die meestal aanzienlijk hoger is. De erfpachter gaat dan (veel) meer betalen en de waardestijging valt dan inderdaad aan gemeenschap toe (bij gemeentelijke erfpacht) in de vorm van een hogere canon. Maar of dat eerlijk is valt te betwijfelen. Slechts een beperkt deel van de bewoners heeft een erfpachtrecht dat herzien wordt. Veel rechten zijn eeuwigdurend afgekocht en veel huizen staan gewoon op eigen grond. De solidariteit van de grondwaardestijging komt dus slechts op een paar schouders neer, terwijl de andere inwoners er geen last of soms zelfs voordeel van hebben.

Erfpacht: vaak onaangename consequenties
Daarbij komt dat (zeker als de tijd tussen herzieningen lang is) de stijging van canon enorm hoog kan zijn. Omdat erfpacht een erg ingewikkeld product is, realiseren veel erfpachters zich dit vooraf niet of

onvoldoende. Velen zijn daardoor al in ernstige financiële problemen gekomen. Dit geldt ook voor de particuliere erfpacht bij Natuurmonumenten in Haarzuilens. Iets minder dan de helft van erfpachters heeft nog een heel gunstig erfpachtrecht en een lage canon die ongeveer 70 jaar geleden met de baron zijn afgesproken. Deze worden de aankomende decennia geleidelijk heruitgegeven door Natuurmonumenten waarbij de verwachting is dat canon van enkele tientjes per jaar (die niet wordt geïndexeerd) zal stijgen naar meer dan € 5000 jaar (met jaarlijkse indexatie). Het gevolg voor de erfpachters is: veel hogere lasten en een daling van hun woningwaarde.

Taxeren: een bron van conflicten
Bij het vaststellen van de canon, zowel bij vestiging als ook bij herzieningen en heruitgifte, is in de meeste gevallen (markt)waarde van de grond uitgangspunt. Vooral bij herziening en heruitgifte gaat het vaststellen van de grondwaarde (we hebben het hier feitelijk over bloot eigendom; grond belast met erfpacht) vrijwel structureel mis. De realiteit is dat bloot eigendom waarschijnlijk maar een beperkte marktwaarde heeft door de beperkingen die er door de erfpacht op rusten. Hoewel bloot eigendom een verhandelbare zaak is, komt dit in de praktijk vrijwel nooit voor. Een uitzondering is het bijzondere geval dat de erfpachter het bloot eigendom onder zijn huis kan kopen. Dit wordt buiten beschouwing gelaten omdat een erfpachter bij de koop van de grond onder zijn woning een bijzonder belang heeft.
Een marktwaarde van bloot eigendom kan door het ontbreken van voorbeelden dus niet worden bepaald. Grondeigenaren bedenken daarom allerlei fictieve zaken en uitgangspunten om met diverse rekenkundige trucs een zo hoog mogelijke grondwaarde, en daarmee een zo hoog mogelijke canon, te realiseren. Doordat bovendien grondwaarden niet consistent en allemaal op een ander moment in de tijd worden vastgesteld, ontstaat er een woud aan grondwaarden waardoor twee gelijkwaardige stukken grond in dezelfde buurt heel goed een verschillende canon kunnen hebben.

Erfpacht maakt wonen niet betaalbaar
Inmiddels is er ook een ander aspect toegevoegd aan de politieke argumenten voor erfpacht: het zou een instrument zijn om de bouw van betaalbare woningen mogelijk te maken. Hoewel de stijgende woningprijzen beslist een reden tot zorg zijn, is erfpacht helaas geen middel om hier iets aan te doen. Om tot lagere woningprijzen te komen zou de grondwaarde en/of het canonpercentage van betreffende nieuwbouwproject lager dan de marktwaarde bepaald moeten worden. Hierdoor zouden de woonkosten voor deze bewoners inderdaad lager kunnen worden. Maar dit geldt alleen voor de betreffende bewoners. De andere inwoners van de gemeente die al een canon betalen (of hebben afgekocht) of een woning op eigen grond bezitten of willen kopen, profiteren hier niet van. Dit leidt tot ongelijke behandeling van burgers en is mogelijk strijdig met het gelijkheidsbeginsel.

Te ingewikkeld voor consumenten
Wat Luuk Beckers in zijn artikel in DUIC niet noemt is het gegeven dat erfpacht (een zakelijk recht) een juridisch lastig begrip is en dat er bovendien oneindig veel contracten bestaan met allemaal verschillende voorwaarden. Het is een overeenkomst die woningkopers aangaan voor heel lange tijd waarvan de waarde en risico's moeilijk te doorgronden zijn voor de gemiddelde consument. De complexiteit is zo groot dat naar onze mening particuliere erfpacht geen product is dat geschikt is voor consumenten.
Maar niet alleen is erfpacht lastig voor (toekomstige) erfpachters maar ook de kennis onder de andere betrokkenen zoals makelaars, notarissen, taxateurs, financieringsinstellingen/banken en niet in de laatste plaats onder politici en ambtenaren, is vaak bedroevend laag. Het gevolg is dat consumenten niet goed worden voorgelicht en verkeerde keuzes maken, dat financiering lastig is en er maar beperkte keuze is. Daarbij is er van bescherming door ACM of AFM, ondanks regelmatige oproepen daartoe, geen sprake.

De erfpachter met de rug tegen de muur
Erfpacht is een overeenkomst tussen ongelijkwaardige partijen. Bij eerste uitgifte is er theoretisch wellicht nog sprake van vrije keuze (al is dat gezien de schaarste aan woningen ook nog de vraag) maar bij heruitgifte of herziening bevindt de erfpachter zich in een gebonden en afhankelijke situatie. Hij heeft dan twee mogelijkheden: het bod van de grondeigenaar accepteren of verhuizen (en dan waarschijnlijk een verlies op zijn woning nemen). In dit systeem is de positie van de blote eigenaars veel te sterk en is er nogal eens sprake van woeker en willekeur over de ruggen van de erfpachters.

Ongelijkheid tussen woningeigenaren
Uitgangspunt bij erfpacht zou moeten zijn dat de financiële lasten, de risico's en de voorspelbaarheid vergelijkbaar zijn met vol eigendom. Erfpacht biedt voor de woningeigenaar immers geen meerwaarde en waarom zou hij voor dezelfde zaak meer betalen dan zijn buurman of zijn stadsgenoot een paar straten verderop met vol eigendom. Doordat de woningkopers erfpacht niet begrijpen betalen zij vaak feitelijk teveel voor het erfpachtrecht (de woning). Tegelijkertijd gebruiken grondeigenaren onjuiste en fantasiewaarden voor de grond met te hoge canons tot gevolg. De erfpachters hebben daardoor vaak hogere lasten dan eigenaars met vol eigendom in dezelfde omstandigheden.

Kortom, erfpacht werkt niet, past niet meer in deze tijd, is te complex, is niet nodig en treft een willekeurig en beperkt deel van de woningeigenaren.
Erfpacht is, zoals het Tweede Kamerlid Diederik Boomsma in het blad van de vereniging Eigen Huis (april 2025) fraai omschreef, een "neofeodaal gedrocht".

Stichting Erfpachters Natuurmonumenten
Commissie Nabuurschap Haarzuilens

16 oktober 2026

email:
info@erfpachtnm.nl
nabuurschaphaarzuilens@gmail.com

website:
www.erfpachtnm.nl

- *SENM streeft naar redelijke billijke erfpacht bij Natuurmonumenten met evenwichtigheid tussen ieders belangen en respectvolle contacten. Erfpachters begrijpen dat elke organisatie, en dus ook Natuurmonumenten, een redelijk rendement op haar investering moet realiseren.*
- *CNH is in gesprek met Natuurmonumenten om de erfpacht in het dorp Haarzuilens te beëindigen door erfpachters de mogelijkheid te bieden de grond (bloot eigendom) af te kopen. Een gedegen eigen analyse heeft aangetoond dat dit financieel voor Natuurmonumenten voordeliger is dan de huidige situatie voort te zetten.*